jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 1995/12/18 93/16/0072

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.12.1995

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

BAO §21;
GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1955 §10 Abs1;
GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §4 Abs1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5 Abs2 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde des P in B, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 8. Oktober 1992, Zl. GA 11 - 452/1/92, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der den Gegenstand der Abgabenerklärung gemäß§ 10 GrEStG 1987 bildende Kaufvertrag hat auszugsweise folgenden Inhalt:

"KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1) A Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H. ...

im nachfolgenden kurz "verkaufende Partei" genannt und

2) (Beschwerdeführer und seine Gattin M.B.)

im nachfolgenden kurz "kaufende Partei" genannt wie folgt:

"I. BESTAND:

Die verkaufende Partei ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 3470 Grundbuch K, Gerichtsbezirk Baden, bestehend aus den Grundstücken Nr. 560/1, Nr. 560/19 bis einschließlich Nr. 560/39 je Landw. genutzt.

II. KAUFGEGENSTAND:

Gegenstand dieses Vertrages ist das neu geschaffene Grundstück Nr. 560/23 im Ausmaß von ca. 304 m2.

Die verkaufende Partei verkauft und übergibt und die kaufende Partei kauft und übernimmt, das oben bezeichnete Grundstück samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör in ihr Eigentum, wie die verkaufende Partei diesen Anteil bisher besessen und benützt bzw. zu besitzen und benützen berechtigt war.

III. KAUFPREIS/ZAHLUNGSMODALITÄT:

Der angemessene Kaufpreis wird mit ********** S 228.000,-- (in Worten ...) lastenfrei vereinbart.

Ein Betrag von ..., der Restbetrag ... wird innerhalb von 6 Wochen ab Vertragsunterzeichnung an den Vertragserrichter Rechtsanwalt Dr. H, W, mit dem unwiderruflichen Auftrag bezahlt, den Kaufpreis nach gesicherter grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages an die verkaufende Partei auszubezahlen.

...

IX. BEVOLLMÄCHTIGUNG:

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiemit unwiderruflich Rechtsanwalt Dr. H, ... zur Errichtung und Abwicklung dieses Vertrages samt allen Nebenleistungen. Sie bevollmächtigen ihn des weiteren, alle Grundbuchserledigungen für sie in Empfang zu nehmen sowie auch allfällige Verbesserungen des Vertrages oder irgendwelcher Grundbuchsgesuche zur grundbücherlichen Durchführung durchzuführen.

Rechtsanwalt Dr. H ist bevollmächtigt zur Vertretung beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, sowie zur Empfangnahme des Gebührenbescheides und der Unbedenklichkeitsbescheinigung.

X. KOSTEN UND GEBÜHREN:

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages und dessen grundbücherliche Durchführung, Abgaben, Steuern und Gebühren trägt die kaufende Partei, welche den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

...

Wr. Neudorf, am 16. Mai 1990"

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (im folgenden: Finanzamt) setzte demgemäß gegenüber dem Beschwerdeführer die Grunderwerbsteuer im Bescheid vom 13. September 1990 auf der Basis von S 114.000,-- fest.

Gleichfalls am 16. Mai 1990 unterfertigte der Beschwerdeführer die Bevollmächtigung des Dr. H zur Vertretung insbesondere vor Gerichten, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Am selben Tag unterschrieb der Beschwerdeführer weiters eine mit "Auftrags- und Honorarvereinbarung" überschriebene Urkunde, welche auszugsweise folgenden Inhalt hat:

"Haus: K

Ich (wir) beauftragen hiermit Rechtsanwalt Dr. H, ..., zur Erbringung nachfolgender Leistungen:

-

Errichtung eines Kaufvertrages

-

Finanzamtsanzeige des Kaufvertrages

-

grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages

-

Errichtung des Werkvertrages

-

Übernahme der Treuhandschaft gegenüber den Finanzierungsinstituten

-

Führung eines Treuhandkontos

-

grundbücherliche Durchführung der Pfandrechte, auch des Landes Niederösterreich

Für diese Leistungen wird ein angemessenes Honorar von ... vereinbart. Das Honorar ist nach Errichtung des Kaufvertrages fällig.

Ich (wir) wurde(n) über die Fragen der Grunderwerbsteuer genau beraten und nehme(n) zustimmend zur Kenntnis, daß das Finanzamt eine anders geartete Beurteilung der vertraglichen Vereinbarung vornehmen kann, wodurch auch die Kosten der Hauserrichtung der Grunderwerbsteuer unterworfen werden könnten.

Es wird daher keine Haftung, weder von Herrn Rechtsanwalt Dr. H, noch von den sonstigen mit der Finanzierung und Vertragsabwicklung befaßten Personen, sowie vom Baumeister für die Höhe der Grunderwerbsteuer übernommen."

Ein vom Beschwerdeführer über Vorhalt des Finanzamtes vorgelegter undatierter, auch vom Werkunternehmer unterfertigter Werkvertrag wurde laut Angabe in der Beschwerdeschrift gleichfalls am 16. Mai 1990 vom Beschwerdeführer unterfertigt. Er lautet auszugsweise:

"WERKVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1) (Beschwerdeführer und Gattin)

im nachfolgenden kurz " BAUHERR " genannt und

2) Firma V Ges.m.b.H.

P

im nachfolgenden kurz " UNTERNEHMER " genannt, andererseits wie folgt:

I. VERTRAGSGEGENSTAND:

Der Bauherr erteilt dem Unternehmer den Auftrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Keller, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß auf dem Grundstück Nr. 560/23 des Grundbuches der Kat.Gemeinde K mit einer

Wohnfläche von ca. 95,24 m2.

zu nachfolgenden Bedingungen.

II. LEISTUNGSUMFANG:

1) Art und Umfang der Leistungen gründen sich auf:

a) Baupläne des Unternehmers hinsichtlich der Grundrisse des vertragsgegenständlichen Hauses.

b) Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Leistungsbeschreibung hinsichtlich der Ausführung und Ausstattung des Vertragsgegenstandes und der Außenanlagen.

c) die Bestimmungen dieses Werkvertrages.

2) Der UNTERNEHMER verpflichtet sich, um die Baubewilligung sowie um alle weiteren zur Bauvollendung des Vertragsobjektes notwendigen behördlichen Bewilligungen, wie für die Heizungsanlage, Abwasserbeseitigung und sonstigen Anschlüsse bis zur Grundgrenze rechtzeitig anzusuchen, damit in keinem Falle eine Bauverzögerung eintreten kann. Der UNTERNEHMER hat rechtzeitig mit den Behörden die notwendigen Kontakte herzustellen, und um

die erforderlichen Genehmigungen anzusuchen, sowie sämtliche Arbeiten so auszuführen, daß sie die Zustimmung der Behörden finden. Für Verzögerungen, die im Bereich der Behörde, der Gemeinde und der öffentlichen Energieversorungsunternehmen liegen, haftet der Unternehmer nicht.

Der BAUHERR verpflichtet sich, über Aufforderung sämtliche zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Anträge, Eingaben und dergleichen bei Behörden, Finanzierungsinstituten und dergleichen auf eigene Kosten zu unterfertigen.

Dem UNTERNEHMER erwachsen aufgrund behördlicher Vorschriften nur insoweit Verpflichtungen, als diese Leistungen betreffen, die auch vom UNTERNEHMER hergestellt wurden.

3) Versorgungsleitungen von der Grundgrenze bis zum Haus werden vom UNTERNEHMER errichtet und sind im Werklohn enthalten.

4) Mehrleistungen, die im Punkt 1a) und b) nicht enthalten sind, werden vom BAUHERRN mittels separatem schriftlichem Bauauftrag an den Unternehmer vergeben und sind auch gesondert zu bezahlen. Derartige Mehrleistungen verlängern die jeweiligen Fertigstellungsfristen im angemessenen Ausmaß.

5) Dem BAUHERRN wird das Recht eingeräumt, Änderungswünsche zu begehren, soweit diese den behördlichen, insbesondere den baupolizeilichen Vorschriften nicht widersprechen. Diese Änderungswünsche sind separat zu bezahlen und gilt hier auch Punkt 4).

6) Der BAUHERR erklärt, die Urkunden laut Punkt 1) lit. a) und

b) zu kennen, diese überprüft und in Kopie erhalten zu haben.

7) ...

III. SUBUNTERNEHMEN:

...

IV. VERSICHERUNGEN:

...

V. BAUKOSTEN - BAUMÄNGEL:

Die für die Baukosten vom BAUHERRN zu erbringenden Zahlungen (Baudarlehen, Eigenmittelzahlungen, etc.) erfolgen zu Handen des Treuhänders, Rechtsanwalt Dr. H.G., ... auf das für den BAUHERRN geführte Anderkonto.

Rechtsanwalt Dr. H erhält den für die Bauzeit unwiderruflichen Auftrag, entsprechend dem Zahlungsplan und den Zahlungsvereinbarungen die erforderlichen Zahlungen an den UNTERNEHMER weiterzuleiten.

Nach Vorliegen der jeweiligen Teilrechnung hat Dr. H aus den vom BAUHERRN erlegten Beträgen die jeweilige Zahlung an den UNTERNEHMER zu leisten, soferne nicht binnen 7 Tagen die der Teilrechung entsprechende Bauleistung von Seiten des BAUHERRN gerügt wird.

Diese Rüge ist schriftlich unter detaillierter Beschreibung der Mängel und des für deren Behebung voraussichtlich erforderlichen Betrages an Dr. H zu senden. Dr. H ist beauftragt, den für die Mängelbehebung vom Bauherrn genannten Betrag von der Teilrechnung einzubehalten und die Differenz an den UNTERNEHMER zu überweisen.

...

VI. BESCHAFFENHEIT:

Der UNTERNEHMER haftet für die einwandfreie Beschaffenheit der von ihm und seinen Beauftragten erbrachten Leistungen. Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab Übergabe des Vertragsobjektes.

VII. ALLGEMEINES:

...

VIII FERTIGSTELLUNG:

...

Die Fertigstellung des Vertragsobjektes hat wie nachstehend zu erfolgen:

a) Fertigstellung der Innenarbeiten

Termin: 31.07.1991

b)

Fertigstellung der Außenarbeiten, wie Einfriedung und Humusierung.

Termin: 30.11.1991

Sollte die Fertigstellung aufgrund von Umständen, die nicht der UNTERNEHMER zu verantworten hat, verzögert werden, so bewirkt dies eine Verlängerung der Fertigstellungsfrist im selben Ausmaß.

Auch bei Zahlungsverzögerungen ist der UNTERNEHMER berechtigt, die Arbeiten zu unterbrechen und verlängert sich die Fertigstellungsfrist um die Dauer der Zahlungsverzögerung.

IX. RÜCKTRITTSRECHT:

Der UNTERNEHMER verpflichtet sich, die Bauführung kontinuierlich durchzuführen. Sollte der UNTERNEHMER eine Bauverzögerung oder eine Baueinstellung von mehr als einem Monat zu verantworten haben, ist der BAUHERR berechtigt, unter Setzung einer Nachfrist von 4 Wochen von diesem Werkvertrag zurückzutreten.

X. FINANZIERUNG:

...

XI. ZAHLUNGSBEDINGUNGEN:

...

XII. ZWISCHENFINANZIERUNG DER WOHNBAUFÖRDERUNG 1990

...

XIII. WERKLOHN:

Vereinbart ist ein Fixpreis inkl. MWSt. von *** S 1,395.000,--. In diesem Betrag sind die Aufschließungskosten und Anschlußkosten für Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon etc. nicht enthalten.

XIV. ZAHLUNGSPLAN: (Zahlung binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung)

...

XV. VERWALTUNGSVOLLMACHT:

Der UNTERNEHMER erhält zur Abwicklung des gesamten Bauvorhabens allgemeine Vollmacht für das Verwaltungsverfahren und Postvollmacht.

XVI. BARAUSLAGEN:

..."

Diesem Werkvertrag ist ein mehrseitiger, von beiden Vertragsparteien unterfertigter Zusatz angeschlossen, der eine detailierte technische Beschreibung enthält. Weder der Werkvertragsurkunde ist irgendeine Bezugnahme auf den Kaufvertrag noch der Kaufvertragsurkunde eine Bezugnahme auf den Werkvertrag zu entnehmen.

Mit Bescheid vom 6. Februar 1993 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer unter Berücksichtigung auch des halben Werklohnes von S 697.500,-- gemäß §§ 303 ff BAO neu fest. Es sei nicht nur das Grundstück, sondern auch das aufgrund der Planung der Veräußerin zu errichtende Bauwerk erworben worden.

Aufgrund der dagegen erstatteten Berufung führte das Finanzamt Erhebungen bei der Baubehörde durch. Dabei wurde festgestellt, daß das Bauansuchen für die Errichtung von 22 Wohneinheiten in 11 Doppelhäusern auf 22 Parzellen, in gekuppelter Bauweise, (Grundstücksnummer 560/1 und 560/19 bis 560/39) vom Baumeister Ing. F.Sch. als Planverfasser, Bauwerber und Bauführer am 2. Dezember 1988 bei der Baubehörde einlangte; die Veräußerin unterfertigte den Plan als Eigentümer. Dem Protokoll der Bauverhandlung vom 16. Dezember 1989 können keinerlei Hindernisse, die einer Baubewilligung im Wege gestanden wären, entnommen werden. Die Baubewilligung wurde aber nicht dem Ing. Sch., sondern den jeweiligen Erwerbern erteilt; auch der Beschwerdeführer beantragte mit einem am 17. Mai 1990 bei der Baubehörde eingebrachten Ansuchen die Erteilung der Baubewilligung. Seinem Ansuchen schloß

er Baupläne und die Baubeschreibung an, welche allerdings vom eingangs genannten Unternehmer als Bauführer und Planverfasser unterzeichnet sind. Beide Pläne (sowohl der Gesamtplan aus 1988 als auch der vom Beschwerdeführer eingereichte Plan) tragen das Herstellungsdatum 18. November 1988 und wurden von demselben technischen Zeichenbüro erstellt. Die dem Beschwerdeführer antragsgemäß mit Bescheid vom 5. Juni 1990 erteilte Baubewilligung nimmt Bezug auf das Ansuchen des Beschwerdeführers, die von ihm mit dem Ansuchen vorgelegte Pläne und auf die Bauverhandlung, welche am 16. Dezember 1988 stattfand.

Nach Abweisung der Berufungsvorentscheidung durch das Finanzamt beantragte der Beschwerdeführer die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Der Beschwerdeführer gab bei seiner Vernehmung vor der belangten Behörde an, er sei auf das Grundstück durch einen Angestellten in einer Bank aufmerksam geworden, wonach Herr Anton B. in K Reihenhäuser baue. Bei der Firma "D" habe er den Einreichplan zu Gesicht bekommen (laut Firmenbuch Österreich, Jupiter-Verlag, Stand Juni 1993, ist Geschäftsführer der "D Ges.m.b.H.", Wr. N, Anton B; Anton B. ist auch Prokurist der Veräußerin). Der Beschwerdeführer habe sich im März 1990 aus den angebotenen Haustypen für den Typ II und eine ganz bestimmte Parzelle entschieden. Vor Unterfertigung des Kaufvertrages sei der Name des Beschwerdeführers auf einen Grundrißplan, der alle

11 Doppelhäuser ausweist, eingetragen worden.

Aus den Erhebungen der belangten Behörde im Zusammenhang mit einem anderen Erwerber eines Hauses dieser Anlage geht hervor, daß Anton B. an der Veräußerin zu 80 % beteiligt ist. Die Geschäftsführerin der Veräußerin gab dort an, daß die Muttergesellschaft der Veräußerin von den drei Baugesellschaften, die die insgesamt 44 Doppelwohnhäuser errichten, pro Haus ca. S 50.000,-- bekomme.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge. Sie ging davon aus, daß die Veräußerin ein im Jahr 1988 erworbenes Grundstück in 22 Einzelparzellen aufgeteilt habe, wovon eine der Beschwerdeführer und seine Gattin erworben hätten. Aufgrund eines einheitlichen Angebotes sei die Vertragsabwicklung in einem einheitlichen Vorgang erfolgt, was schon aus dem (oben wiedergegebenen) Auftrag an Rechtsanwalt Dr. H. als Treuhänder hervorgehe. Im vorliegenden Fall sei der Erwerb des bloßen Grundstückes nie Geschäftsgrundlage gewesen, weder für die Verkäufer, noch für die Käufer selbst. Vielmehr hätte nur derjenige Grundeigentümer werden können, der in einem mit dem Kaufvertrag, im Wege der Treuhandschaft, einen Werkvertrag mit dem Unternehmer abschloß. Das Projekt sei von der Veräußererseite vorgeplant gewesen und auch schon bei der Baubehörde das Bauverfahren eingeleitet und die Bauverhandlung abgehalten worden. Der Erwerber hätte nur eine vorgeplante Hausvariante auswählen können. Ansonsten habe seine Disposition nur darin bestanden, das ganze Angebot in seinen Grundzügen anzunehmen oder nicht. Es liege kein Zeichen einer echten Bauherrneigenschaft des Erwerbers vor, welches der Annahme eines Vertragsgeflechtes entkräften würde.

Der Verfassungsgerichtshof lehnte die Behandlung der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde ab und trat sie antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab. Der Beschwerdeführer erachtet es als rechtswidrig, das Werkvertragsentgelt für ein noch nicht errichtetes Haus in die Grunderwerbsteuergrundlage einzubeziehen und beantragt die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die Gegenschrift der belangten Behörde vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Die Steuer wird gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung berechnet. Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkauf vorbehaltenen Nutzungen.

Zur wortidenten Vorgängerbestimmung des § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, daß unter einer Gegenleistung auch alles zu verstehen ist, was der Erwerber über einen Kaufpreis für das unbebaute Grundstück hinaus aufwenden muß. Bringt ein Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstückes neben einem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer -, ist demnach zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen. Für die

Beurteilung ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll; das muß nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Ist der Erwerber an ein bestimmtes, durch Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist ein Kauf eines Grundstückes mit - herzustellendem - Gebäude anzunehmen, selbst wenn über diese Herstellung ein gesonderter Werkvertrag abgeschlossen wird (hg. Erkenntnis vom 26. Jänner 1995, Zl. 93/16/0089, sowie Erkenntnis vom 30. Mai 1994, Zl.92/16/0144 m.w.N.).

Im gegenständlichen Fall hat der Beschwerdeführer bereits zwei Monate vor dem schriftlichen Vertragsabschluß das von ihm gewünschte Objekt ausgewählt. Seine Absicht war somit darauf gerichtet, dieses vollständig geplante Haus, auch wenn es noch nicht gebaut war, zu erwerben. Zur Verwirklichung der Absicht unterfertigte er an ein und demselben Tag den Kaufvertrag über die Liegenschaft, den Werkvertrag mit dem Bauführer, einen umfassenden Auftrag an den Schriftenverfasser, der insbesondere eine Übernahme der Treuhandschaft und die Führung eines Treuhandkontos beinhaltet, und offenbar auch das am nächsten Tag bei der Behörde eingelangte Bauansuchen.

Damit stand aber die Absicht, ein der detaillierten Planung entsprechend bebautes Grundstück zu erwerben, bereits vor Vertragsabschluß fest. Daß das vorliegende Vertragswerk in mehreren Urkunden auf mehrere Vertragspartner des Erwerbers aufgespaltet wurde, ist für die Beurteilung der Gegenleistung ohne Belang, weil nicht die äußere Form der Verträge maßgebend ist, sonderen der wahre wirtschaftliche Gehalt, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise (§ 21 BAO) zu ermitteln ist (hg. Erkenntnis vom 26. März 1992,90/16/0211 f. uva.). Nicht von entscheidender Bedeutung ist der Umstand, daß in den Vertragsurkunden Kaufvertrag/Werkvertrag aufeinander kein Bezug genommen wurde, weil schon durch den unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse gewährleistet war, daß der Erwerber das Grundstück jendenfalls nur in bebautem Zustand erhalten werde.

Entscheidend ist vielmehr der gemeinsame Wille von Veräußerin und Erwerberseite, daß dem Erwerber das Grundstück letztlich bebaut zukommt. Der Verwaltungsgerichtshof hat im Erkenntnis vom 25. Februar 1993, Zl. 91/16/0031, die Einbeziehung von Aufschließungskosten in die Gegenleistung gebilligt, weil der wohlverstandene, einheitliche Vertragswille auf den Erwerb einer aufgeschlossenen Parzelle gerichtet hat. Im schon zitierten Erkenntnis vom 26. März 1992 wurde wiederholt, daß die Einbeziehung der Baukosten nicht rechtswidrig ist, wenn der einheitliche Vertragswille auf die Beschaffung einer Eigentumswohnung samt Grundstücksanteil gerichtet ist. Auch im vorliegenden Fall war aber der wohlverstandene und einheitliche Vertragswille auf den Erwerb eines im Rahmen einer Mehrhäuseranlage zu errichtenden Hauses gerichtet. Allein die hier tatsächlich gegebene Einbindung in ein von der Veräußererseite vorgegebenes und vom Erwerber voll akzeptiertes Gesamtkonzept schließt es aus, dem Erwerber die Qualifikation eines selbständig "Schaffenden" zuzubilligen; auch eine noch so ausgeklügelte Vertragskonstruktion vermag an diesen Tatsachengrundlagen nichts zu ändern.

Mit seiner Forderung, auch beim Erwerb des noch unbebauten Grundstückes dürfe als Gegenleistung nur jener Betrag herangezogen werden, der dem Veräußerer tatsächlich zugekommen sei, befindet sich der Beschwerdeführer im Gegensatz zur ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und des Bundesfinanzhofes (siehe die Darstellung bei Boruttau/Egly/Sigloch, Grunderwerbsteuergesetz13, RZ 175a ff zu § 9 dGrEStG) zum sogenannten "Bauherrnmodell". Er verkennt insbesondere, daß nicht die Bereicherung des Veräußerers, sondern der Erwerb des Käufers besteuert wird.

Auch in der Beschwerdeschrift wird eingeräumt, daß "selbstverständlich und unstreitig" dem Beschwerdeführer ein "fertig" geplantes Haus angeboten wurde und er darüber einen Werkvertrag abgeschlossen habe. Die (wohl selbstverständlich) eingeräumte Möglichkeit, gegen Mehrbezahlung (siehe Punkt II Z. 4 und 5 des Werkvertrages) Änderungen oder Mehrleistungen zu bestellen (jedes andere Verhalten auf Unternehmerseite wäre wirtschaftlich unverständlich) macht aus dem Erwerber noch keinen "Schaffenden" und ändert nichts daran, daß der Beschwerdeführer und seine Gattin am 16. Mai 1990 ein Grundstück mit Haus um mindestens S (228.000,-- + 1,395.000,-- =) 1,623.000,-- erworben haben.

Damit erweist sich das Beschwerdevorbringen insgesamt als unbegründet, sodaß die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i. V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994, insbesondere deren Art. III Abs. 2.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1993160072.X00

Im RIS seit

12.02.2001

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at